

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Kfv.I.35.523/2013/6.szám

A Kúria a dr. Rézmovits Péter ügyvéd által képviselt felperes neve felperesnek a dr. Hajós Attila jogi előadó által képviselt Nemzeti Adó-és Vámhivatal Kiemelt Adó- és Vám Főigazgatósága alperes ellen adóügyben hozott közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indult perében a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 2013. június 19-én kelt 11.K.30.912/2013/5. sorszámú jogerős ítélete ellen a felperes részéről 6. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán, az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság 11.K.30.912/2013/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 174.000 (százhetvennégyezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

B. G. 2007. április 4-én a ... Zrt-vel lakás-előtakarékossági szerződést és ugyanezen a napon a felperessel engedményezési szerződést kötött. Ez utóbbi szerződésben a felek rögzítették, hogy egymással kölcsönszerződést fognak kötni, melynek részbeni fedezetét képezi a - 850.000 Ft szerződéses összegű - lakás-előtakarékossági szerződés. A felek rögzítették, hogy az engedményező köteles a lakástakarék szerződésben foglalt havi befizetési kötelezettségét a szerződésnek megfelelően teljesíteni, ennek megszegése a kölcsön azonnali hatályú felmondását vonja maga után, valamint a ... Zrt. 3 havi betétfizetés elmaradása esetén is jogosult az előtakarékosági szerződést felmondani.

Ezt követően B. G. és L. Á., mint adósok 2007. április 5-én a ... Nyrt-vel és a felperessel devizában nyilvántartott lakáshitel kölcsönszerződést kötöttek a ... szám alatti lakóház megvásárlására. A kölcsön összege 4.500.000 Ft volt, ebből 1.740.000 Ft-ra - a szerződéskötés napján érvényes árfolyamon számolva - a Magyar Állam készfizető kezességet vállalt.

A kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására 2012. május 22-én került sor, mert az adósok a fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget. A felperes 2012. július 31-én - hivatkozással a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005. (I.12.) Kormányrendeletre (továbbiakban: Kormányrendelet) - az állami

készfizető kezesség beváltását kezdeményezte. Az átutalandó összeget 3.277.525 Ft-ban, valamint annak 2012. június 28. napjától kezdődő 744 Ft napi növekményében állapította meg.

Az adóhivatal az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (továbbiakban Art.) 117. § (4) bekezdése alapján lefolytatott ellenőrzés után határozatával a felperes kezességbeváltás iránti kérelmét elutasította. Megállapította, hogy a szóban forgó ingatlanra 2007. szeptember 18-án a felperest követő rangsorban jelzálogjogot jegyzett be a földhivatal 100.000 Ft támogatás és járulékai erejéig ... Város Önkormányzata javára. A felperes a jelzálogjog bejegyzéséhez hozzájárult, ezzel viszont az ingatlanból a kezest megillető megtérülési összeget csökkentette, márpedig a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 273. § (2) bekezdése szerint a kezes kötelezettsége nem válhat terhesebbé, mint amilyen az elvállaláskor volt. Azt is megállapította, hogy a lakás-előtakarékossági szerződéshez kapcsolódó megtakarítási idő kezdete csak 2011. január hónap, azaz a megtakarítási idő a szerződés megkötését követő 6 hónapon belül nem kezdődött el, ez pedig ellentétes a lakás-takarékpénztár általános szerződési feltételeiről szóló 47/1997. (III.12.) Kormányrendelet 11. § (3) bekezdésében foglaltakkal. Erre az esetre a hitelezők a szerződés azonnali hatályú felmondási jogát kötötték ki. A kölcsönszerződés felmondására azonban nem ebből az okból került sor, hanem mert az adósok a kölcsönszerződés törlesztőrészleteit nem fizették. Az adóhatóság szerint a felperes magatartása sértette a kezes érdekeit, ami miatt a kezességbeváltásra irányuló igényérvényesítése nem megalapozott.

A fellebbezés nyomán eljáró alperes 2196930659 számú határozatával az indokolás részbeni megváltoztatása mellett helybenhagyta az első fokú határozatot. Maga is hangsúlyozta, hogy a kölcsönszerződés szerint a Magyar Állam úgy vállalta el a készfizető kezességet, hogy az ingatlan csak a felperes jelzálogjogával terhelt, további jelzálogjoggal nem. A felperes eljárásával a kezest hátrányosabb helyzetbe hozta, mint amilyenbe a kezesség elvállalásakor volt, ugyanis a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 170. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat követelése megelőzi a Magyar Állam jelzálogjoggal nem biztosított követelését. Az alperes álláspontja szerint a pénzügyi intézetnek a hitel utógondozása során a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (továbbiakban Hpt.) 78. §-ában foglalt kellő szakmai gondosság követelményeire figyelemmel kellett volna lennie. Az alperes megállapította, hogy az önkormányzat olyan támogatást nyújtott, amely a pénzügyi intézeti kölcsönrel finanszírozott saját tulajdonú ingatlan megvásárlására volt fordítható, az ügylet szempontjából tehát az önerő részét képezte, ezért ezt a felperesnek a vételárba utólag be kellett volna számítania, illetve az adósok tőketartozását kellett volna

ezzel csökkenteni. A felperes mulasztása miatt tehát a kezesnek olyan követelés kielégítését kell tőrníe, amely nem kapcsolódott az ingatlan vásárlásához, ezáltal a kezes érdekeit figyelmen kívül hagyva fedezetet vont el. Mindezen túl a felperes az igénylőlapot helytelenül tüntette fel a kölcsön felmondásakor vissza nem fizetett garantált hitelrész összegét is.

A Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság II.K.30.912/2013/5. számú jogerős ítéletével a felperes keresetét elutasította. Hivatkozott a Kormányrendelet 1. § (1) bekezdésére, 2. § (1) bekezdésére, a Hpt. 78. § (1) bekezdésére, a Ptk. 272. § (1) bekezdése, 273. § (1)-(2) bekezdésére, 276. § (1)-(2) bekezdésére, az Art. 117. § (1), (3) bekezdésére. Rögzítette, hogy abban a felek között nem volt vita, hogy az ügylet állami készfizető kezességvállalás mellett jött létre, illetve abban sem, hogy a felperes hozzájárult az önkormányzati jelzálogjog bejegyzéséhez. Kifejtette, hogy a kezesség ezen típusa az az állam, mint kezes és a felperesi jogosult között közjogi aktus alapján jön létre. Ugyanakkor a kezesség alapvetően polgári jogi intézmény, ezért arra a Ptk. vonatkozó szabályait is alkalmazni kell. Az adóhatósági elutasító döntés alapja a Ptk. 276. § (2) bekezdése volt, melynek alapján az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a felperes a hitelezési eljárás során nem járt el kellő gondossággal, mulasztott, illetőleg, hogy ezekkel okozati összefüggésbe hozható, hogy a jogosult a követelést biztosító olyan jogról mondott le, melynek alapján a kezes a reá átszálló követelésre kielégítést kaphatott volna.

Az alperes a tényállást tisztázta, az elutasító döntését kellő részletességgel indokolta, így sem az Art., sem a Ket. e körben felhívott rendelkezéseit nem sértette meg. Helytállóan állapította meg a Ptk. és a Vht. rendelkezései alapján, hogy a kezes az ingatlanból kielégítést kizárólag az ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított követelések kielégítését követő rangsorban kereshet, azaz a felperes eljárásának következtében a kezes hátrányosabb helyzetbe került, mint amikor a kezességet elvállalta. Megállapítható, hogy a jelzálogjog bejegyzésével kapcsolatos eljárás során a felperes nem vette figyelembe a kezes érdekeit. A kezes ugyanis nemcsak akkor kerül hátrányosabb helyzetbe, ha a kötelezettsége összegszerűen emelkedik, hanem abban az esetben is, ha a változatlan összegszerűség mellett csökken vagy elenyészik a kielégítésül szolgáló fedezet. Az állam úgy vállalta a készfizető kezességet, hogy az ingatlan csak a felperes jelzálogjogával terhelte. A további jelzálogjogra tekintettel kedvezőtlenebb helyzet állt elő, így - figyelemmel a Ptk. hivatkozott rendelkezéseire - a felperes kezesség beváltási kérelmét jogszerűen utasította el az adóhatóság. Amint azt a Legfelsőbb Bíróság KGD 2007.147. számú eseti döntése is rögzíti, az

állami kezességvállalás nyújtotta biztonság nem adhat okot arra, hogy a kölcsönt folyósító hitelintézet a körültekintő hitelezői magatartást, a szokásos és kötelező szakmai gondosság előírását mellőzze.

Végezetül rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy az eljáró adóhatóságok nem a ... Zrt. mulasztását, azaz a lakás-előtakarékossági szerződés felmondásának a hiányát értékelték a felperes terhére, hanem azt, hogy a felperes a kölcsönszerződés részbeni fedezeteként szolgáló lakás-előtakarékossági szerződésben foglalt vállalások adósok általi teljesítését a hitel utógondozása során nem kísérte figyelemmel, a biztosítékokról nem tájékozódott. Tekintettel arra, hogy a perben a felperes akként nyilatkozott, hogy amennyiben a bíróság megalapozottnak találja a kezes helyzetének terhesebbé válására vonatkozó érvelést, akkor az igénylőlapon feltüntetettösszezszerűség körében előadottakat nem tartja fenn, ezért a bíróság ezt a kereseti kérelmet már nem vizsgálta.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett előfelülvizsgálati kérelmet, melyben vagylagosan - a határozatok hatályon kívül helyezése mellett - a bíróság vagy az adóhatóság új eljárásra kötelezését kérte. Megsértett jogszabályként megjelölte a Hpt. 78. § (4) bekezdését, a Ptk. 273. § (2) bekezdését. Álláspontja szerint akkor lehetne alappal hivatkozni a Hpt. 78. § (4) bekezdés megsértésére, ha a felperes eljárása során mulasztást követett volna el. A felperes azáltal, hogy hozzájárult az önkormányzat jelzálogjogának bejegyzéséhez, mulasztást nem követett el, annál is inkább sem, mert a felperest hozzájárulási kötelezettség terhelte - meghatározott feltételek fennállása esetén - további jelzálogjog bejegyzéséhez. A felperesnek kizárólag azt kellett vizsgálnia, hogy a bejegyzendő jelzálogjog befolyásolja-e a fedezeti ingatlan értékét, illetve értékesíthetőségét. Nem osztotta a felperes a bíróság azon álláspontját, hogy a felperes az önkormányzati jelzálogjog bejegyzésénél nem vette figyelembe a kezes érdekeit. A Hpt. 78. §-ában foglalt rendelkezés egy keretszabályozás, a szakmai gondosságnak megfelelő magatartás pedig egyenlő a jogszabályokban és ezen alapuló belső szabályzatokban, illetőleg a megkötött kölcsönszerződésekben foglaltak betartásával. A Hpt. rendelkezései nem értelmezhetők a kölcsönszerződés rendelkezései ellenében, amely egyébként nem vitatottan érvényes szerződés volt. Kifogásolta a felperes, hogy a bíróság a felperes terhére értékelte, hogy nem kísérte figyelemmel a lakás-előtakarékossági szerződésben foglaltak teljesítését a hitel utógondozása során. Ezzel kapcsolatban rögzítette, hogy a lakástakarék szerződésben foglaltakat a ... Zrt. köteles nyomon kísérni, ugyanis a szerződés vele hozott létre jogviszonyt. A felperes a lakástakarék megtakarítással kapcsolatos bármely problémára tekintettel csak azt követően élhetett felmondással, ha

a ... Zrt. az engedményezési szerződésben foglaltaknak megfelelően erről értesíti, a vonatkozó információkat átadja.

Vitatta a Ptk. 273. § (2) bekezdésének megsértését is, ugyanis álláspontja szerint sem az alperesi határozat, sem a bíróság nem támasztotta alá kellőképpen, hogy az önkormányzati jelzálogjog bejegyzése miért tette terhesebbé a kezes helyzetét. Nem bizonyított, hogy létezik-e ok-okozati összefüggés a kezes kötelezettségének terhesebbé válása és az önkormányzat jelzálogjogának bejegyzése között. A kezes a kezesség létrejöttékor számolhatott azzal, hogy megfelelő feltételek fennállása esetén a felperesnek szerződéses hozzájárulási kötelessége keletkezik egy újabb jelzálogjog bejegyzéséhez.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 272. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése alapján, a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül.

A Kúria mindenekelőtt rögzíti, hogy perbeli esetben az állami kezesség beváltása iránti igényt az alperes két fő okból minősítette alaptalannak. Indokait az elsőfokú bíróság is osztotta, mivel álláspontja szerint is sérült a Hpt. 78. § (4) bekezdésében foglalt azon kötelező előírás, hogy a pénzügyintézetnek a szerződés tartama alatt (az „utógondozás” során) figyelemmel kell kísérnie a szerződési feltételek teljesülését, az ügyfél gazdasági, pénzügyi helyzetének alakulását, valamint ugyancsak sérült a Ptk. 273. § (2) bekezdése, amely kategorikusan rögzíti, hogy a kezes kötelezettsége nem válhat terhesebbé, mint amilyen az elvállaláskor volt. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ez okból a kezességbeváltás elutasítása alapos volt, figyelemmel a Ptk. 276. § (2) bekezdésére is.

A Kúria egyetért az elsőfokú bíróság jogerős ítéletében valamint az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kifejtett állásponttal illetőleg jogértelmezéssel, annak ismétlése nélkül csupán rámutat, hogy a kölcsönszerződés szerint a Magyar Állam úgy vállalta a készfizető kezességet, hogy az ingatlan csak a felperes jelzálogjogával terhelt. Ugyanakkor az ingatlanra bejegyzett további jelzálogjogra tekintettel a kezes számára a - kezesség beváltása iránti kérelem teljesítésével megnyíló - követelés behajthatósága hátrányt szenved. Kétségtelen tény, hogy az önkormányzat, mint jelzálogjogosult az őt megillető követelést privilegizált ranghelyen tudja érvényesíteni, ebből viszont az következik, hogy a kezes követelését szolgáló maradványértéket az önkormányzat követelése csökkenti. Az, hogy a felperes a

kölcsönszerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy további jelzálogjog bejegyzéséhez a hozzájárulását megadja, nem jogszabályi előírásból fakadó kötelezettség, hanem a felek szerződéses rendelkezése. Ugyanakkor a jogszabályon alapuló kezesség jellegéből adódóan a felperestől elvárható, hogy a kezes helyzetére tekintettel legyen a hitel jogviszony időtartama alatt, ugyanis a kellő szakmai gondosság követelménye csak így teljesülhet. A Hpt. rendelkezései kogensek, annak tartalmát és értelmét nem lehet leredukálni a kölcsönszerződés rendelkezéseinek betartására. Az állami garancia beváltásával kapcsolatos ellenőrzésnek nem kizárólag a kölcsönszerződésben foglaltak betartására kell irányulnia.

A Legfelsőbb Bíróság, illetve Kúria számos döntésében mutatott rá, hogy az adóhatóság az állami garanciabeváltásra irányuló kérelem elbírálása során a garanciabeváltás jogszabályban előírt feltételeinek teljesülését, a hitelintézet eljárását vizsgálhatja (BH 213/5/K.17., Kfv.VI.35.641/2012/9.). A jogszabályban biztosított állami készfizető kezesség a kölcsönszerződés megkötésekor az adós által felajánlott biztosítékok maradéktalan figyelembe vételével jön létre, így a kölcsönszerződés létrejöttét követően a feltételek bármilyen, a kezes helyzetét hátrányosan befolyásoló változása esetén a kezes jogosult a beváltási igényt elutasítani.

Helyesen utalt az alperes a Ptk. 251. § (1) bekezdésére, amely egyértelműen úgy fogalmaz, hogy a zálogjog valamilyen pénzben meghatározott vagy meghatározható kötelezettség kielégítésének biztosítója. Az ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog a vagyontárgyat terhelő passzívát testesíti meg és mint ilyen, értelemszerűen kihat az ingatlan értékére, értékesíthetőségére is. A felperesnek tehát a Hpt. 78. § (1), (4) bekezdése alapján az adós pénzügyi-gazdasági helyzetére, a fedezet értékére és érvényesíthetőségére is figyelemmel kell lennie.

A lakás-előtakarékossági szerződés teljesítésének figyelemmel kísérése azért volt a felperes kötelessége is, mert a megtakarított összeg a kölcsöntartozás részbeni fedezetét szolgáltatta. E körben tehát nem lehet csak a ... Zrt. mulasztására hivatkozni.

Az első fokú ítélet a felülvizsgálati kérelemben foglalt okból nem jogszabálysértő, az minden kereseti kérelemre megválaszolt, jogi okfejtése helyes, ezért a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján az első fokú jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Az alperest a felülvizsgálati eljárásban jogi előadó képviselte, ezért a Kúria mellőzte a perköltségről való rendelkezést.

A tárgyi illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a pervesztes felperes a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2)

bekezdése alapján köteles megfizetni.

Budapest, 2014. április 10.

**Dr. Hajnal Péter sk. tanácselnök, Dr. Mudráné dr. Láng Erzsébet sk.
előadó bíró, Huszárné dr. Oláh Éva sk. bíró**